

Int: 709

- ANT** : 1.Oficio N°370 de fecha 03.07.2025 emitido por el Jefe de División de Desarrollo Urbano al SEREMI MINVU O'Higgins.
2.Oficio N°2023 de fecha 11.11.2025 emitido por el SEREMI MINVU O'Higgins al Jefe de División de Desarrollo Urbano.
3.Ordinario N° 02773/2025 de fecha 14.10.2025 recibido a través de Oficina de Partes con fecha 20.10.2025, del Director de Obras Municipales a la SEREMI MINVU Región de O'Higgins.
4.Oficio N° 1806 de fecha 06.10.2025 emitido por la SEREMI MINVU O'Higgins al DOM de Rancagua.
5.Oficio N°1319 de fecha 04.08.2025 emitido por la SEREMI MINVU O'Higgins al DOM de Rancagua y arquitecta.
6.Carta de fecha 25.07.2025 de María José Fuentes León a la SEREMI MINVU Región de O'Higgins.
- MAT** : **RANCAGUA: Artículo 4° LGUC.** Envía Oficio N°370 de fecha 03.07.2025 emitido por el Jefe de División de Desarrollo Urbano al SEREMI MINVU O'Higgins, que responde consulta sobre la aplicación del artículo 2.6.2 de la OGUC, específicamente respecto de adosamiento hacia un área verde pública.
- ADJ** : Oficio N°370 de fecha 03.07.2025 emitido por el Jefe de División de Desarrollo Urbano al SEREMI MINVU O'Higgins

Rancagua, **22 JUL 2026**

A : **MARÍA JOSÉ FUENTES LEÓN;**

CC : **HÉCTOR HENRÍQUEZ CONTADOR;**

DOM RANCAGUA. PLAZA DE LOS HEROES 445, RANCAGUA

DE : **CHRISTIAN VILLEGAS GARATE**

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS.

Junto con saludar cordialmente, y en atención al antecedente N°6, se adjunta Oficio N°370 de fecha 03.07.2025 emitido por el Jefe de División de Desarrollo Urbano al SEREMI MINVU O'Higgins, que responde consulta sobre la aplicación del artículo 2.6.2 de la OGUC, específicamente respecto de adosamiento hacia un área verde pública, para su conocimiento y aplicación.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,


CHRISTIAN VILLEGAS GARATE

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

CVG / MPCA / MCM / mcm

DISTRIBUCIÓN:

- Indicados.
- Archivo SEREMI.
- Archivo DDUI.
- Archivo artículo 7° Ley Transparencia, Seremi.

ORD.: 3 7 0 /

ANT.: Su Oficio Ord. N°2023 de fecha 11.11.2025.

MAT.: Responde consulta sobre la aplicación del artículo 2.6.2. de la OGUC, específicamente respecto de adosamientos hacia un área verde pública.

SANTIAGO, 03 JUL 2026

A : SECRETARÍA REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. Mediante el documento singularizado en el Antecedente, solicita a esta División aclarar cuál es el órgano competente para otorgar la autorización para exceder el 40% de adosamiento máximo permitido según lo dispuesto en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), específicamente en el caso de adosarse hacia un área verde pública de acuerdo con el artículo 2.1.30. de la OGUC.
2. En primer orden de consideraciones, cabe recordar algunos términos definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC, cuyos alcances resultan relevantes para el análisis de la consulta:

"Antejardín": área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

"Distanciamiento": distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.

"Línea oficial": la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

"Predio": denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público.

"Rasante": recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

3. Asimismo, en lo pertinente, el numeral 1 del inciso primero del artículo 2.6.2. de la OGUC dispone lo siguiente: *"La longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. Cuando la edificación existente sea pareada o continua, a la longitud total de dicho deslinde debe descontarse el tramo ocupado por la parte pareada o continua. El adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín. El Plan Regulador Comunal podrá determinar la distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación.*

El porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario(...)".

- Mientras, el inciso sexto del artículo en referencia señala que *"los distanciamientos mínimos y rasantes que contempla el artículo 2.6.3. y las normas sobre las mismas materias contenidas en ordenanzas locales, no serán aplicables a las partes de una construcción que se acojan a las disposiciones de este artículo."*
4. De las disposiciones antes reseñadas se desprende que el adosamiento -norma complementaria de los tres tipos de sistemas de agrupamiento-, corresponde a un mecanismo que permite prescindir de las exigencias de distanciamiento mínimo y rasantes respecto de un deslinde común con un predio vecino, en el marco de los diferentes sistemas de agrupamiento.
 5. En este contexto, tratándose de un área verde pública, como en el caso consultado, o de cualquier otro bien nacional de uso público, entre el predio y dicha área verde se configura una línea oficial que separa el predio particular del espacio público. Por ello, las normas urbanísticas aplicables son aquellas relativas a antejardín, línea de edificación y rasante, y no las disposiciones sobre distanciamientos, por ende, tampoco las disposiciones asociadas al adosamiento.
 6. En consecuencia, esta División es de la opinión que las normas de adosamiento previstas en el artículo 2.6.2. de la OGUC no resultan aplicables respecto de bienes nacionales de uso público, incluyendo áreas verdes públicas, considerando que estos se vinculan al predio mediante una línea oficial.
 7. Finalmente, dicha interpretación se ve reforzada por la exigencia establecida en el propio artículo 2.6.2. de la OGUC relativa a la autorización expresa del propietario del predio vecino, requisito que reafirma que la disposición en cuestión procede únicamente respecto de deslindes comunes entre predios y no respecto de líneas oficiales que enfrentan bienes nacionales de uso público.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



Diego Izquierdo Hevia
DIEGO IZQUIERDO HEVIA
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

[Signature]
JAV / RRA / MFGC / DCG
Nº Folio: 2055 -2025.
OFPA 1016

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario
2. DDUI Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
3. Depto. de Planificación y Normas Urbanas - D.D.U.
4. Oficina de Partes - D.D.U.